



# GEMEINDE NEUFAHRN

BEI FREISING

## Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: Bau/304/2017

Sachgebiet Bauamt	Sachbearbeiter Schöfer, Michael	Datum: 30.11.2017
----------------------	------------------------------------	----------------------

Beratungsfolge	Termin	Behandlung	Status
Flughafen-, Planungs- und Bauausschuss	11.12.2017		öffentlich

### **Antrag auf Vorbescheid:**

**Nutzungsänderung von Büroflächen in eine Arztpraxis,  
Anbau eines Aufzuges vom EG zum DG auf der Westseite des Gebäudes,  
FINr.: N 25, Gmkg Neufahrn, Echinger Str. 2, 85375 Neufahrn,  
Schmied Dieter und Helga; Vertreter: Kink Claudia und Michael**

### **Sachverhalt:**

Das Gebäude wird gegenwärtig nur im Erdgeschoss durch eine Spielothek genutzt. Das erste Obergeschoss und das Dachgeschoss stehen leer. Nach der dieses Jahr durchgeführten aufwändigen Fassadenrenovierung sollen nun die leerstehenden Flächen ebenfalls einer Nutzung zugeführt werden. Neben dem bereits laufenden Antrag auf Errichtung von zwei Wohneinheiten soll nun geprüft werden, ob auch eine Nutzung als Arztpraxis baurechtlich möglich ist. Es liegt beim Bauherrn eine Interessenbekundung vor, die beiden Obergeschosse als eine zusammenhängende Arztpraxis anzumieten.

Das Gebäude liegt im Mischgebiet entlang der Echinger Straße und Bahnhofstraße. Damit ist die Art der Nutzung grundsätzlich zulässig. Darüber hinaus würde diese Nutzung auch mehr den Zielen der Stärkung des zentralen Versorgungsbereichs Ortsmitte entsprechen als eine Wohnnutzung.

Wie häufig in derart gelagerten Fällen der Nutzungsänderung von Bestandsgebäuden in der Ortsmitte ist die Anzahl der vorhandenen Stellplätze festgelegt. Auf dem Grundstück befinden sich 11 ebenerdige Stellplätze, ein weiterer ist durch Dienstbarkeit gesichert. Von diesen 12 Stellplätzen dienen 9 dem Nachweis der erforderlichen Stellplätze für die Spielotheknutzung.

Eine Grundrissplanung der Arztpraxis ist noch nicht erfolgt. Nach überschlägigen Ermittlungen des Antragstellers ist bei einer Bruttogeschossfläche von 335,8 qm von einer Gesamtnutzfläche von 218,3 qm auszugehen. Nach der Stellplatzsatzung der Gemeinde Neufahrn sind somit 11 Stellplätze für Pkw nachzuweisen.

Des Weiteren sind 11 Fahrradabstellplätze erforderlich. Nach Angabe des Antragstellers können diese problemlos südseitig des Gebäudes errichtet werden.

Hinsichtlich der Pkw-Stellplätze bietet der Antragsteller an, 1 Stellplatz abzulösen. 3 Stell-

plätze können eigenständig nachgewiesen werden. Die übrigen 7 Stellplätze könnten als Doppelnutzung der bestehenden Stellplätze nachgewiesen werden, da tagsüber zu den Betriebszeiten der Arztpraxis offenkundig wenig Besucherfrequenz in der Spielothek herrscht, wie an der bestehenden geringen Nutzung der Stellplatzanlage abzulesen ist.

Im Übrigen liegt das Gebäude im Nahbereich der Bushaltestelle der Linie 690 und ist somit gut mit öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar, was eine Zustimmung zur Abweichung nach §6 der Stellplatzsatzung ermöglichen kann.

**Diskussionsverlauf:**

**Finanzielle Auswirkungen:**

**Beschlussvorschlag:**

Der Flughafen-, Planungs- und Bauausschuss erteilt dem Antrag auf Vorbescheid zur Nutzungsänderung von Büroflächen in eine Arztpraxis und Anbau eines Aufzugs an der Westseite des Gebäudes auf dem Grundstück Fl. Nr. 25 der Gemarkung Neufahrn das gemeindliche Einvernehmen. Einer Abweichung von der Stellplatzsatzung in Form der Mehrfachnutzung von 7 Stellplätzen durch die Arztpraxis gemeinsam mit Spielothek im Erdgeschoss wird zugestimmt. Einer Ablösevereinbarung über einen Stellplatz wird ebenfalls zugestimmt.

**Beratungsergebnis:**

<b>Abstimmungs- Ergebnis</b>	<b>:</b>	<b>zugestimmt</b>	<b>abgelehnt</b>	<b>lt. Beschlussvor- schlag</b>	<b>Abweich. Beschluss (Rücks.)</b>